



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

13 декабря 2017 г.

Дело № А53-15111/17

Резолютивная часть решения объявлена 06 декабря 2017 г.  
Полный текст решения изготовлен 13 декабря 2017 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Великородовой И.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Пономаревой В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску товарищества собственников недвижимости «Комсомольская-9» (ИНН 616701001, ОГРН 1156196048645) к индивидуальному предпринимателю Арутюнян Сильве Армоевне (ИНН 616701734966, ОГРНИП 304616732000025) об устранении последствий перепланировки,

при участии:

от истца: представитель Марченко А.А., доверенность от 16.01.2017;

от ответчика: представитель Фоменко Т.И., доверенность от 26.06.2017, Арутюнян С.А., лично,

эксперт: Терещенко И.О., удостоверение от 10.10.2012;

установил:

товарищество собственников недвижимости «Комсомольская-9» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Арутюнян Сильве Армоевне об обязанности вернуть реконструированное помещение в первоначальное состояние.

Представитель истца в судебном заседании ходатайствовал об уточнении исковых требований, просил обязать ответчика устранить выявленные вследствие перепланировки несоответствия строительным нормам и правилам.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований. Арбитражный суд не принимает отказ истца от иска, уменьшение им размера исковых требований, признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу.

Заявленное истцом ходатайство суд находит подлежащим удовлетворению.

Представитель истца настаивал на удовлетворении иска.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований, поддержал доводы, изложенные в ранее представленном отзыве на исковое заявление.

В судебном заседании заслушан эксперт обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» Терещенко Илья Олегович.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив все представленные документальные доказательства и оценив их в совокупности, установил следующие обстоятельства.

Согласно сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимость Арутюнян Сильва Армоевна является собственником нежилого помещения, площадью 168,3 кв.м., расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: город Ростов-на-Дону, улица Комсомольская 9, в составе комнат согласно данных поэтажного плана: № 3, 3, 3б, 4, 5, 5а на первом этаже, комнат № 3а, 3аа, 3аб, 3аг, 4а5а, (4а5а)б, (4а5а)в, (4а5а)г на антресоли первого этажа.

В период июнь – июль 2016 года в указанном нежилом помещении производились внутренние строительные и ремонтные работы.

Обращаясь с настоящим иском в суд, истец заявляет, что ответчиком незаконно произведены работы по перепланировке помещения, что навлекает угрозу жизни и здоровью жильцов многоквартирного дома. Требование заявлено со ссылкой на положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Проверив и оценив представленные сторонами в материалы дела доказательства, проанализировав правовые позиции сторон, суд пришел к выводу о невозможности удовлетворения заявленного требования. При этом суд исходил из следующего.

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном названным Кодексом.

В статье 11 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено право на судебную защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Право подлежит защите в судебном порядке при наличии на то оснований и отсутствии установленного законом внесудебного порядка защиты права. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

В отсутствие должного правового обоснования требования данного бы самим истцом, суд полагает, что к рассмотрению заявлен негативный иск.

Согласно статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Спорные помещения имеют иное целевое назначение, отличное от обслуживания дома, сформированы как самостоятельные объекты недвижимости.

При рассмотрении спора суд в соответствии со статьями 16, 69 названного Кодекса, статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации исходил из того, что помещение не относится к общему имуществу многоквартирного дома.

Определением суда от 19.09.2017 назначена судебная экспертиза, производство которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт», эксперту Терещенко Илье Олеговичу.

Перед экспертом на разрешение поставлен следующий вопрос: соответствует ли перепланировка в нежилом помещении ком. №№3, 3а, 4, 5, 5а на 1 этаже, ком. №№3а, 3аа, 3аб, 3ав, 3аг, 4а5а (4а5а)а, (4а5а)б, (4а5а)в, (4а5а)г на антресоли 1 этажа, по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Комсомольская, 9, строительным нормам и правилам?

Согласно заключению эксперта №684.10/2017С от 18.10.2017 работы произведенные в спорном нежилом помещении относятся к работам по перепланировке и переоборудованию. Перепланировка не повлекла за собой изменения внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города и не затронула характеристик надежности и безопасности здания. По результатам произведенного натурального осмотра, экспертами установлено, что несущие и ограждающие строительные конструкции исследуемого объекта после проведения работ по перепланировке не имеют видимых деформаций, повреждений и дефектов, свидетельствующих о перенапряжении и потере устойчивости конструкций и по данным визуального осмотра находятся в удовлетворительном (работоспособном) состоянии, соответствуют требованиям механической безопасности. Несущая способность достаточна. Эксплуатация конструкций возможна без ограничений.

Представленное заключение исследовано по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в результате чего сделан вывод о том, что оно соответствует требованиям, предъявляемым к доказательствам данного вида (статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), содержат полные данные о содержании и результатах исследования с указанием примененных методов, оценку результатов исследований, содержат обоснованные выводы по поставленным вопросам.

Негаторный иск подлежит удовлетворению при одновременной констатации принадлежности объекта недвижимости истцу на праве собственности или ином законном праве, наличия реальных препятствий в осуществлении названных прав – права пользования, неправомерности действий ответчика, а так же доказанности фактического владения истца.

В пункте 45 совместного постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление от 29.04.2010 N 10/22) разъяснено следующее: иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение, иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Чинимые ответчиком препятствия должны носить реальный, а не мнимый характер, предъявляя негаторный иск, истец должен доказать те обстоятельства, на которые он ссылается в обоснование своих требований.

Учитывая правовую природу негаторного требования, суд полагает, что не может применяться негаторный иск тогда, когда недовольства истца напрямую не связаны с ограничениями пользования или распоряжения, предъявляя негаторный иск, направленный на защиту правомочий владения и пользования имуществом, истец должен доказать факт создания ответчиком препятствий в осуществлении собственником правомочий по пользованию этим имуществом, противоправность действий ответчика, реальный характер чинимых препятствий, поскольку негаторный иск служит средством защиты лишь против незаконных действий.

Исходя из вышеизложенного, принимая во внимание, что истец не справился с возложенным на него бременем доказывания, при условии, что он не только имеет возможность, но и обязан предоставить все необходимые доказательства для установления того факта, что его права нарушены, однако таких бесспорных доказательств не представил. Неспособность истца предоставить требуемые доказательства является его процессуальным риском.

Подлинного нарушения права суд не усматривает, что исключает применение судебной защиты.

Иные представленные и приведённые сторонами доказательства, доводы не относятся к обстоятельствам, требующим доказывания в рамках рассматриваемого спора.

Соблюдение ответчиком требований норм публичного характера суд полагает возможным не рассматривать и не исследовать в силу особенности заявленного требования.

Кроме того, суд считает необходимым отметить, что доводы истца фактически свидетельствуют о недовольстве способа предполагаемого использования объекта. Однако в этом случае им избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку в данном случае требуется пресекать незаконное его использование, если таковое будет доказано.

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины подлежат распределению между лицами, участвующими в деле пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Доказательств осуществления ответчиком реконструкции помещения, повлекшей изменения конструктивных элементов и иных показателей, в материалах дела не имеется.

Таким образом, суд не усматривает в действиях ответчика нарушения строительных норм и правил, в также возможности угрозы жизни и здоровью граждан реконструированным нежилым помещением.

В силу изложенного, исследовав и оценив все представленные доказательства в их совокупности, входящие в предмет доказывания по данному делу, исходя из предмета и оснований заявленного иска, руководствуясь положениями действующего законодательства, суд приходит к выводу, что исковые требования удовлетворению не подлежат.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате госпошлины подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л:**

в иске отказать.

Решение суда по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления судебного акта в полном объеме), через суд принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Решение суда по настоящему делу, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в порядке и сроки, предусмотренные статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

И.А. Великородова